

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/105

Datum der Freigabe: 31.05.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	31.05.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.06.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Sanierung und Umbau des vorhandenen Gebäudes und Neubau von zwei Wohnhäusern, Arnisser Str. 4

Sach- und Rechtslage:

Die neuen Eigentümer des Grundstückes Arnisser Str. 4 möchten das Gebäude sanieren und zu einem Mehrfamilienhaus mit 25 Dauermietwohnungen umbauen.

Hierbei sollen u.a. in der ersten Dachgeschossebene eingezogene Loggien entstehen. Die zweite Dachgeschossebene soll ebenfalls zu Wohnungen ausgebaut werden. Um hier eine Belichtung und Belüftung zu ermöglichen, sollen auf der Nordseite des Satteldaches Dachflächenfenster in beiden Dachgeschossebenen eingebaut werden. Auf der Südseite der Dachfläche sollen oberhalb der geplanten Loggien zusätzlich Dachbalkone entstehen, so dass die Bewohner der 2. DG-Ebene diese Balkone über hohe Dachflächenfenster/-ausstiege erreichen können.

Gemäß § 6 *-Dachaufbauten-* der Ortsgestaltungssatzung sind sowohl die geplanten Loggien mit den darüberliegenden Balkonen, als auch die Dachflächenfenster zur Südseite hin unzulässig, da diese von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

Nördlich an das bestehende Gebäude soll ein weiterer Neubau mit 5 Dauermietwohnungen angebaut werden.

Auch hier sollen im zweiten Dachgeschoss Dachflächenfenster installiert werden.

Auf dem südlichen Grundstücksbereich, der bisherigen Freifläche des Grundstückes, soll ebenfalls ein zweigeschossiges neues Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss mit 20 Dauermietwohnungen entstehen. Zur Südseite erhält dieses Gebäude 4 Zwerchgiebel. Bis auf die ebenfalls im Dachgeschoss geplanten Dachflächenfenster entsprechen die geplanten Neubauten der Ortsgestaltungssatzung.

Insgesamt sollen demnach auf dem Grundstück 50 Dauermietwohnungen entstehen, die zum großen Teil barrierearm bzw. altengerecht hergestellt werden. Auf dem Grundstück können ca. 12 Stellplätze nachgewiesen werden, so dass die restlichen Stellplätze entweder an anderer Stelle nachgewiesen oder eine Ablösung der fehlenden Stellplätze bei der Stadt Kappeln beantragt werden kann.

Zunächst bittet der Bauherr jedoch um Zustimmung der Stadt Kappeln zur Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung hinsichtlich der geplanten Loggien, Dachbalkone und der Dachflächenfenster im Bestandsgebäude und den geplanten Neubauten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem geplanten Umbau des Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienhaus und Neubau von 2 weiteren Mehrfamilienhäusern mit Dauerwohnungen auf dem Grundstück Arnisser Str. 4 wird erteilt.

Einer Befreiung von § 6 der Ortsgestaltungssatzung für die eingezogenen Dachloggien, die darüber angedachten Dachbalkone und die Dachflächenfenster in der Süd- bzw. Westseite der Dachflächen wird nicht zugestimmt.

Bei einer eventuellen Beantragung zur Ablösung von fehlenden Stellplätzen ist eine erneute Beratung in den zuständigen städtischen Gremien erforderlich.

Anlagen:

Übersichtsplan und Entwurfsskizzen